

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Röbäckshus nr 6

Org nr: 716463-7105



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Kassaflödesanalys.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Röbäckshus nr 6 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 32 973 652 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-25. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre jämfört med föregående år (+ 381 tkr). Detta beror på att föreningen haft lägre kostnader för drift, reparationer och underhåll. De driftkostnader som ökat mest jämfört med föregående år är vatten och kostnad för avfallshantering där tjänsten av returhantering ökat mycket. Föreningens räntekostnader har ökat vilket beror på att föreningen haft lån som varit bundna till låga räntor vars bindningstid löpt ut och därför bundits om till högre räntor. Föreningen har sparade medel som styrelsen placerat klokt och därför erhållit högre ränteintäkter jämfört med föregående år. Det innebär att föreningens finansnetto för året ökat med 37 tkr, vilket kan jämföras med föreningens räntekostnader som ökat med 215 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning (-759 tkr).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 51%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 524% till 613%.

I resultatet ingår avskrivningar med 937 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 643 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbäck 30:111 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 19 flerfamiljshus och 7 radhus, samtliga i 2 våningar med 104 lägenheter/radhus uppförda. Dessutom finns 2 kvartershus, förråds- och garagebyggnader med 48 bilplatser i kallgarage och 91 öppna bilplatser med motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adresser är Paletåvägen 1-113, 904 41 Röbäck.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	38	
4 rum och kök	14	
4 rum och kök	8	Radhus
5 rum och kök	20	Radhus
Totalt	104	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	Kvarterslokaler
Antal garage	48	
Antal p-platser	92	

Total tomtarea	29 730 m ²	Årets taxeringsvärde	121 553 000 kr
Total bostadsarea	9 145 m ²	Föregående års taxeringsvärde	117 541 000 kr
Total lokalaria	624 m ²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. Detta år har föreningen erhållit återbäring med 1 000 kr, ingen utdelning på andelar har erhållits.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 341 tkr och planerat underhåll för 301 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har en aktuell underhållsplan daterad 2024-11-27 som är framtagen av Riksbyggen och styrelsen. Den visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 797 tkr per år, vilket motsvarar ca 284 kr/m². Tar man hänsyn till vad föreningen har i underhållsfonden och de planerade underhållskostnaderna för de närmsta 10 respektive 30 åren blir den rekommenderade avsättningen per år 747 tkr respektive 3 175 tkr (eller 76 kr/m² respektive 322 kr/m²) för att undvika ett underskott i fonden i slutet av tidsperioden.

Tittar man på 30 års sikt ligger stora, kostsamma underhållsåtgärder i slutet av tidsperioden som idag är svårbedömt huruvida det kommer att vara aktuellt att utföra då, samt i vilken omfattning och hur finansiering kommer ske. Exempel på dessa kostnadskrävande åtgärder är byte samtliga yttertak, torntak, renovering balkonger, fönsterbyte, stambyte, elrot samt byte av ledningar i mark. Förslag finns även att bostadsrättsföreningar inom kort ska byta redovisningsregelverk från K2 till K3 vilket innebär en förändring i bokföringen av tillgångar som fördelas upp i flera komponenter med avskrivning i stället för att ingå i underhållsplan och avsättning till fond. Ändringen av redovisningsprincip kommer också påverka framtida rekommendationer till avsättning. Till följd av ovanstående sätter föreningen därför idag av 2 285 tkr per år vilket är ungefär lika stort som snittet av rekommendationen på 10 respektive 30 års sikt.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader, panelbyte	2016-2018
Farstukvistar, utbyte skivor	2018
Ombyggnad ventilation	2024
Byte förrådsdörrar	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (ny tvättmaskin, ny armatur soprum)	71 140
Installationer (renovering, injustering och inköp filter till ventilation)	110 831
Husropp utvändigt (rep av tak och entréstolpe)	73 847
Markytor (ombyggnad sandlåda)	31 165
Övrigt	13 529

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Löfving	Ordförande	2025
Peter Toneby	Sekreterare	2025
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	2026
Anneli Ackemo	Ledamot	2026
Magnus Königsson	Ledamot	2026
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotta Ekstrand	Suppleant	2026
Daniel Edin	Suppleant	2026
Thomas Lindmark	Suppleant	2026
Tomas Näslund	Suppleant	2025
Ylva Hellman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Anders Moberg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Verneresson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl-Gustav Lindahl	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. Styrelsen beslutade att höja värmeavgiften med 8 % med start 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2025-01-01. Styrelsen beslutade också att höja avgiften för bredband och kabel-TV avgiften med 30 kr/mån med start 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 226	8 129	7 906	7 917	7 835
Resultat efter finansiella poster	1 706	1 324	2 419	2 202	2 034
Soliditet %	33	31	30	27	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	854	844	812	811	805
Energikostnad kr/kvm	205	181	159	170	154
Sparande kr/kvm	301	332	359	325	304
Skuldsättning kr/kvm	5 130	5 231	5 287	5 388	5 489
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 480	5 588	5 644	5 752	5 860
Räntekänslighet %	6,4	6,6	7,0	7,1	7,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 440 988	13 355 964	-1 405 345	1 324 326
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 324 326	-1 324 326
Reservering underhållsfond		2 285 000	-2 285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-300 512	300 512	
Årets resultat				1 802 398
Vid årets slut	10 440 988	15 340 452	-2 065 507	1 802 398

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	- 81 019
Årets resultat	1 802 398
Årets fondreservering enligt stadgarna	- 2 285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 512
Summa	- 263 109

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 263 109
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 235 348	8 143 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 570	36 714
Summa rörelseintäkter		8 239 918	8 179 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 051 356	−4 608 336
Övriga externa kostnader	Not 5	−937 979	−839 246
Personalkostnader	Not 6	−96 249	−92 737
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−936 972	−936 972
Summa rörelsekostnader		−6 022 556	−6 477 291
Rörelseresultat		2 217 362	1 702 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	22 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	383 523	181 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−798 487	−582 625
Summa finansiella poster		−414 964	−378 187
Resultat efter finansiella poster		1 705 641	1 324 326
Årets resultat		1 802 398	1 324 326

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	61 594 976	62 526 372
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	42 163	47 739
Summa materiella anläggningstillgångar		61 637 139	62 574 110
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	1 126 000	0
Andra långfristiga fordringar	Not 14	0	1 126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 126 000	1 126 000
Summa anläggningstillgångar		62 763 139	63 700 110
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 332	0
Övriga fordringar	Not 15	11 048	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	281 294	272 178
Summa kortfristiga fordringar		295 674	272 408
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 773 939	12 239 681
Summa kassa och bank		13 773 939	12 239 681
Summa omsättningstillgångar		14 069 613	12 512 090
Summa tillgångar		76 832 752	76 212 200

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 440 988	10 440 988
Fond för yttre underhåll		15 340 452	13 355 964
Summa bundet eget kapital		25 781 440	23 796 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 065 507	-1 405 345
Årets resultat		1 802 398	1 324 326
Summa fritt eget kapital		-263 109	-81 019
Summa eget kapital		25 518 332	23 715 933
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 019 156	42 244 981
Summa långfristiga skulder		24 019 156	42 244 981
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	26 091 157	8 861 332
Leverantörsskulder		202 552	251 195
Skatteskulder		23 524	54 664
Övriga skulder	Not 19	6 570	1 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 068 220	1 082 644
Summa kortfristiga skulder		27 392 022	10 251 286
Summa eget kapital och skulder		76 832 752	76 212 200

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 120 605	1 702 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	936 972	936 972
	3 057 577	2 639 485
Erhållen ränta	383 523	204 438
Erlagd ränta	-792 943	-584 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 648 156	2 259 382
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 266	33 908
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-94 633	14 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 530 258	2 308 287
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-26 442
Investeringar i pågående byggnation	0	39 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	12 760
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-996 000	-996 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-996 000	-996 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 534 258	1 325 047
Likvida medel vid årets början	12 239 681	10 914 635
Likvida medel vid årets slut	13 773 939	12 239 681

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	40
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 532 680	6 532 680
Hyrer, garage	201 600	201 600
Hyrer, p-platser	199 260	198 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 274	-9 659
Bränsleavgifter, bostäder	1 038 288	961 272
Elavgifter	13 383	5 485
Kabel-tv-avgifter	224 640	224 640
Övriga ersättningar	30 779	28 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-8
Summa nettoomsättning	8 235 348	8 143 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 570	36 714
Summa övriga rörelseintäkter	4 570	36 714

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-300 512	-980 357
Reparationer	-341 289	-315 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-404 190	-394 410
Försäkringspremier	-105 371	-96 502
Kabel- och digital-TV	-256 296	-245 001
Återbäring från Riksbyggen	1 000	7 700
Obligatoriska besiktningar	-4 760	-4 600
Bevakningskostnader	-14 036	-15 414
Snö- och halkbekämpning	-357 076	-487 880
Förbrukningsinventarier	-42 394	-25 107
Vatten	-457 149	-400 203
Fastighetsel	-429 227	-360 608
Uppvärmning	-1 016 228	-1 009 158
Sophantering och återvinning	-303 530	-243 290
Förvaltningsarvode drift	-20 298	-37 788
Summa driftskostnader	-4 051 356	-4 608 336

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-5 711	-5 851
Förvaltningsarvode administration	-767 940	-736 926
Hyra inventarier & verktyg	0	-232
IT-kostnader	-3 308	-399
Arvode, yrkesrevisorer	-29 375	-27 500
Övriga förvaltningskostnader	-43 411	-29 989
Kreditupplysningar	-5 048	-2 533
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 019	-12 296
Kontorsmateriel	-8 565	-9 246
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-76	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Konsultarvoden	-46 560	0
Bankkostnader	-3 792	-3 823
Övriga externa kostnader	-854	-2 130
Summa övriga externa kostnader	-937 979	-839 246

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-31 800	-30 900
Sammanträdesarvoden	-35 616	-32 754
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 890	-8 240
Sociala kostnader	-21 943	-20 843
Summa personalkostnader	-96 249	-92 737

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-835 146	-835 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 250	-96 250
Avskrivning Installationer	-5 576	-5 576
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-936 972	-936 972

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	22 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 520

Utdelning från andelar i Riksbyggen.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB sparkonto	256 476	141 933
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB placeringskonto	126 889	39 608
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	32	340
Övriga ränteintäkter	125	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	383 523	181 918

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-796 600	-582 090
Övriga räntekostnader	-1 591	-535
Övriga finansiella kostnader	-296	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-798 487	-582 625

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 041 808	96 041 808
Mark	2 012 000	2 012 000
Standardförbättringar	4 065 110	4 065 110
	102 118 918	102 118 918
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 118 918	102 118 918

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-38 414 936	-37 579 790
Standardförbättringar	-1 177 610	-1 081 360
	-39 592 546	-38 661 150
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-835 146	-835 146
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 250	-96 250
	-931 396	-931 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 523 942	-39 592 546
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 594 976	62 526 372

Varav

Byggnader	56 791 726	57 626 872
Mark	2 012 000	2 012 000
Standardförbättringar	2 791 250	2 887 500

Taxeringsvärden

Bostäder	78 600 000	78 600 000
Lokaler	1 361 000	1 361 000
Småhus	41 592 000	37 580 000

Totalt taxeringsvärde	121 553 000	117 541 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 390 000</i>	<i>86 838 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>34 163 000</i>	<i>30 703 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	321 144	321 144
Installationer	1 556 187	1 529 745
	1 877 331	1 850 889
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	26 442
	0	26 442
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 877 331	1 877 331
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-321 144	-321 144
Installationer	-1 508 449	-1 502 873
	-1 829 593	-1 824 017
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-5 576	-5 576
	-5 576	-5 576
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-321 144	-321 144
Installationer	-1 514 024	-1 508 449
	-1 835 168	-1 829 593
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 835 168	-1 829 593
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 163	47 739
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	42 163	47 739

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 126 000	0
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	1 126 000	0

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 2 252 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	0	1 126 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	1 126 000

Bostadsrättsföreningen äger via Garantikapitalbevis 2 252 andelar á 500 kr i Riksbyggen ekonomisk förening.

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hos styrelseledamöter	6 980	0
Skattekonto	4 068	230
Summa övriga fordringar	11 048	230

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 211	32 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 985	184 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 098	52 374
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	281 294	272 178

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	12 227 847	10 744 481
Transaktionskonto, Swedbank	1 546 092	1 495 200
Summa kassa och bank	13 773 939	12 239 681

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	50 110 313	51 106 313
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 015 157	-7 865 332
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 000	-996 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 019 156	42 244 981

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-03-30	19 069 825,00	0,00	920 000,00	18 149 825,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2025-03-03	7 865 332,00	0,00	0,00	7 865 332,00
SWEDBANK	0,82%	2026-04-24	17 467 634,00	0,00	0,00	17 467 634,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	6 703 522,00	0,00	76 000,00	6 627 522,00
Summa			51 106 313,00	0,00	996 000,00	50 110 313,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 996 000 kr och villkorsändra 25 095 157 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 019 156 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför (enligt K2-regelverket) som kortfristig skuld, inklusive den del som är planerad att amorteras under 2024. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	2 568	1 263
Skuld sociala avgifter och skatter	-4 434	0
Clearing	8 436	188
Summa övriga skulder	6 570	1 451

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	91 432	85 888
Upplupna driftskostnader	82 586	102 293
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 554	46 379
Upplupna elkostnader	82 997	77 726
Upplupna vattenavgifter	38 845	0
Upplupna värmekostnader	136 314	144 217
Upplupna kostnader för renhållning	27 318	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 310	5 574
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	482 106	620 567
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	971 462	1 082 644

Not 21 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	88 674 000	88 674 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2025 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Digital signering, se bilaga

Johan Löfling
Ordförande

Digital signering, se bilaga

Torbjörn Olsson
Vice ordförande

Digital signering, se bilaga

Magnus Königsson
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Peter Toneby
Sekreterare

Digital signering, se bilaga

Anneli Ackemo
Ledamot

Digital signering, se bilaga

Viktoria Nätterlund
Riksbyggen Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025 – de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Anders Moberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter.

Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 6 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verifikat

Transaktion 09222115557546031231

Dokument

Årsredovisning 2024 RB Brf Röbbäckshus nr 6 Huvuddokument 24 sidor Startades 2025-05-06 16:08:28 CEST (+0200) av Ylva Hellman (YH) Färdigställt 2025-05-09 14:34:29 CEST (+0200)	1. Revisionsberättelse Brf Röbbäckshus nr 6 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)
212416 - Hållbarhetsredovisning Bilaga 2 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ylva Hellman (YH)	

Initierare

Ylva Hellman (YH) Riksbyggen ylva.hellman@riksbyggen.se
--

Signerare

Johan Löfling (JL) ordforande.rbh6@gmail.com +46709802765  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Henrik Löfling" Signerade 2025-05-06 16:30:10 CEST (+0200)	Anneli Ackemo (AA) anneliackemo@hotmail.com +46706890168  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNELI ACKEMO" Signerade 2025-05-08 10:28:16 CEST (+0200)
---	--



Verifikat

Transaktion 09222115557546031231

Magnus Köningsson (MK)
magnus.konigsson@gmail.com
+46730328518



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS MATTIAS KÖNIGSSON"
Signerade 2025-05-08 09:21:32 CEST (+0200)

Peter Toneby (PT)
peter@toneby.com
+46706364577



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER TONEBY"
Signerade 2025-05-07 10:59:37 CEST (+0200)

Torbjörn Olsson (TO)
torbjorn.olsson@rbh6.se
+46703118756



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
TORBJÖRN OLSSON"
Signerade 2025-05-08 10:29:41 CEST (+0200)

Viktoria Nätterlund (VN)
Riksbyggen ek förening
viktoria.natterlund@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTORIA NÄTTERLUND"
Signerade 2025-05-09 09:48:01 CEST (+0200)

Anders Moberg (AM)
jagmoberg@gmail.com
+46706858963



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Anders Gustaf Moberg"
Signerade 2025-05-09 10:48:04 CEST (+0200)

Frida Lundgren (FL)
KPMG AB
frida.lundgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA LUNDGREN"
Signerade 2025-05-09 14:34:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546031231

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 6, org. nr 776463-7105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 6 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbäckshus nr 6 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå det datum som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Anders Moberg
Förtroendevald revisor

RBF Röbäckshus nr 6 (716463-7105)

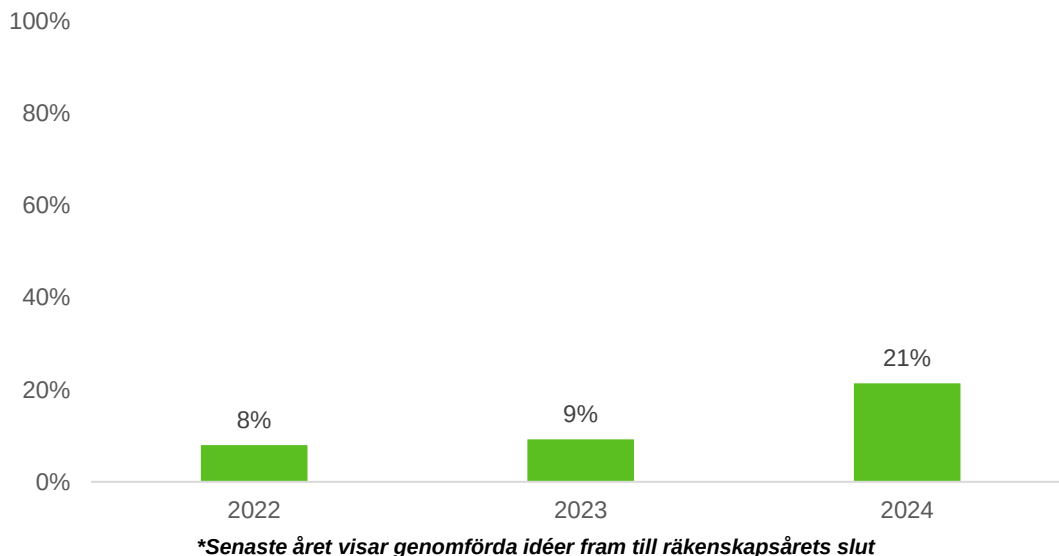


Hållbarhetsidéer

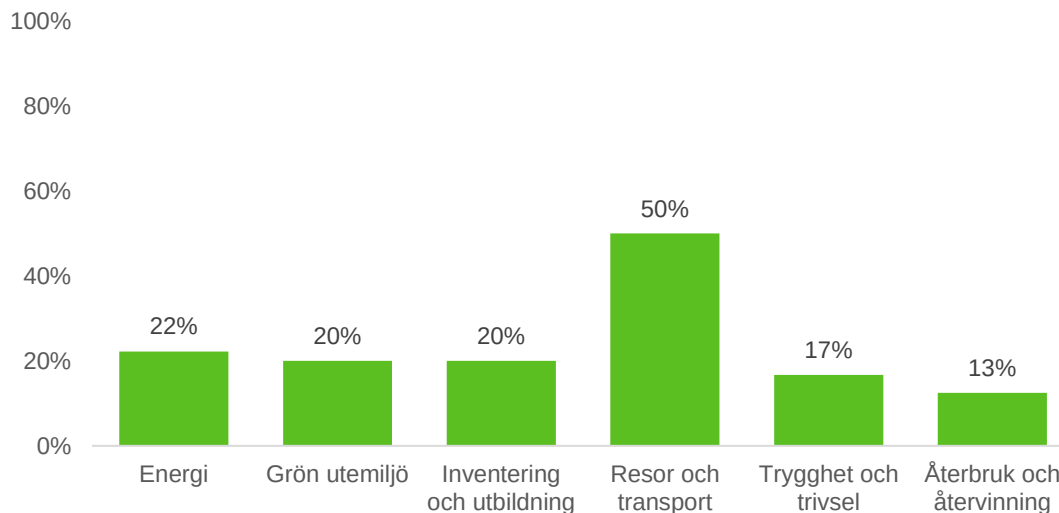
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Röbäckshus nr 6 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 21% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Energi

- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- Bytt till el från förnybara källor
- Bytt ljuskällor utomhus

Grön utemiljö

- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Växter som blommar hela säsongen

Återbruk och återvinning

Anordnat skräpplockardag

Resor och transport

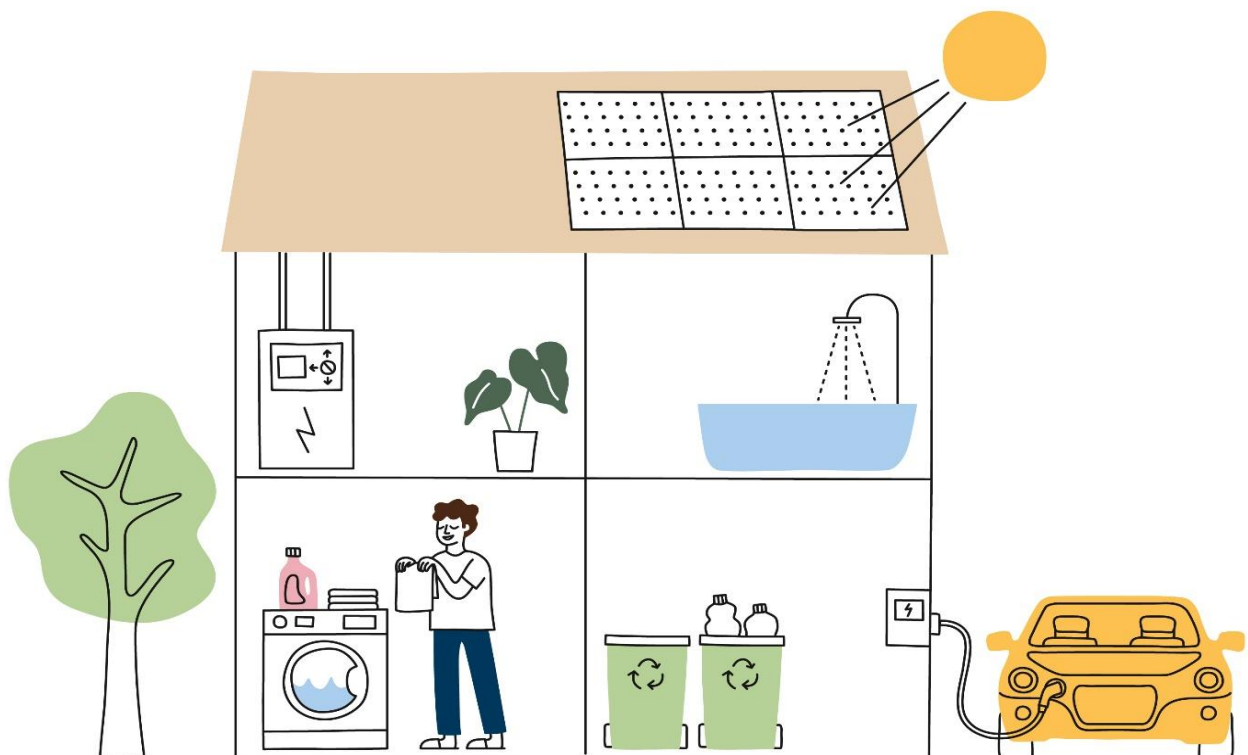
- ✓ Fått fler att cykla
- Installerat laddstation för elbilar

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Utsett miljö- och energiansvarig

Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-12-16. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

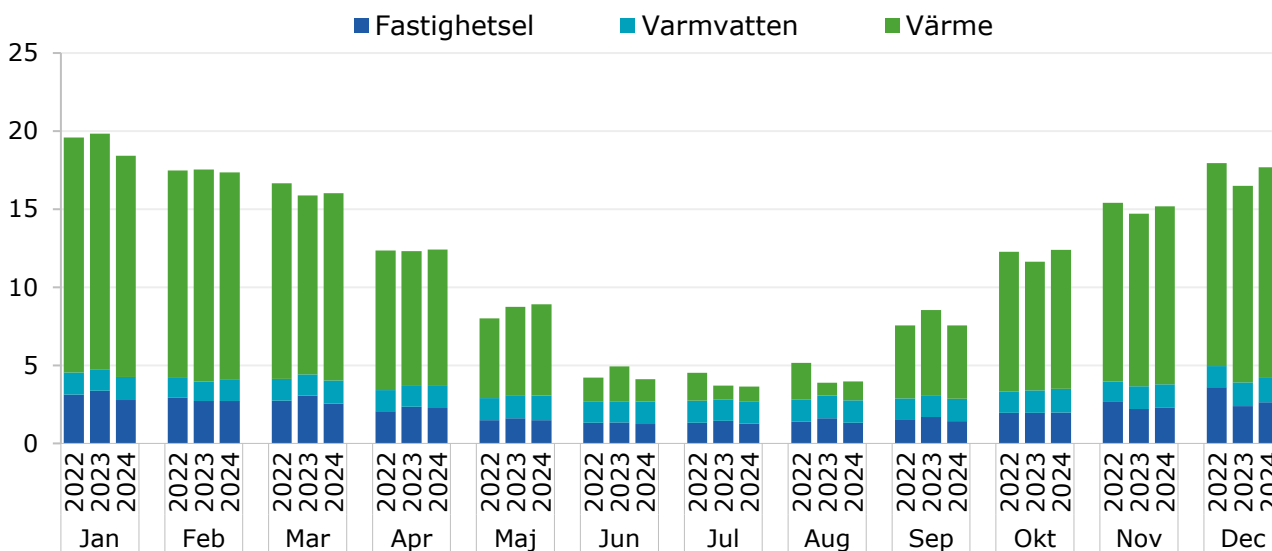
Föreningens totala area var 10 473 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	141	138	138	kWh/m ²
Varav fastighetsel	26	26	24	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 var 910 l/m² varav 360 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 18 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Paletåvägen UC	2019-12-17	D
Paletåvägen K1	2019-12-18	D
Paletåvägen K2	2019-12-18	D
Paletåvägen K3	2019-12-18	D
Paletåvägen K4	2019-12-18	D
Paletåvägen 2	2019-12-17	E
Paletåvägen 4	2019-12-17	E
Paletåvägen 6	2019-12-17	E
Paletåvägen 8	2019-12-17	E
Paletåvägen 49	2019-12-17	E
Paletåvägen 51	2019-12-17	E
Paletåvägen 53	2019-12-17	E
Paletåvägen 55	2019-12-17	E
Paletåvägen 57	2019-12-17	E
Paletåvägen 59	2019-12-17	E
Paletåvägen 61	2019-12-17	E
Paletåvägen 63	2019-12-17	E
Paletåvägen 65	2019-12-17	E
Paletåvägen 67	2019-12-17	E
Paletåvägen 69	2019-12-17	E
Paletåvägen 71	2019-12-17	E
Paletåvägen 33	2019-12-17	E
Paletåvägen 35	2019-12-17	E
Paletåvägen 37	2019-12-17	E
Paletåvägen 39	2019-12-17	E
Paletåvägen 25	2019-12-17	E
Paletåvägen 27	2019-12-17	E
Paletåvägen 29	2019-12-17	E
Paletåvägen 31	2019-12-17	E
Paletåvägen 17	2019-12-17	E
Paletåvägen 19	2019-12-17	E
Paletåvägen 21	2019-12-17	E
Paletåvägen 23	2019-12-17	E
Paletåvägen 9	2019-12-17	E
Paletåvägen 11	2019-12-17	E
Paletåvägen 13	2019-12-17	E
Paletåvägen 15	2019-12-17	E
Paletåvägen 1	2019-12-17	E
Paletåvägen 3	2019-12-17	E
Paletåvägen 5	2019-12-17	E
Paletåvägen 7	2019-12-17	E
Paletåvägen 98	2019-12-18	E
Paletåvägen 100	2019-12-18	E
Paletåvägen 102	2019-12-18	E
Paletåvägen 104	2019-12-18	E
Paletåvägen 107	2019-12-18	E
Paletåvägen 109	2019-12-18	E
Paletåvägen 111	2019-12-18	E
Paletåvägen 113	2019-12-18	E
Paletåvägen 99	2019-12-18	E
Paletåvägen 101	2019-12-18	E
Paletåvägen 103	2019-12-18	E
Paletåvägen 105	2019-12-18	E
Paletåvägen 106	2019-12-18	E
Paletåvägen 108	2019-12-18	E



Paletåvägen 110	2019-12-18	E
Paletåvägen 112	2019-12-18	E
Paletåvägen 91	2019-12-18	E
Paletåvägen 93	2019-12-18	E
Paletåvägen 95	2019-12-18	E
Paletåvägen 97	2019-12-18	E
Paletåvägen 90	2019-12-18	E
Paletåvägen 92	2019-12-18	E
Paletåvägen 94	2019-12-18	E
Paletåvägen 96	2019-12-18	E
Paletåvägen 83	2019-12-18	E
Paletåvägen 85	2019-12-18	E
Paletåvägen 87	2019-12-18	E
Paletåvägen 89	2019-12-18	E
Paletåvägen 80	2019-12-18	E
Paletåvägen 82	2019-12-18	E
Paletåvägen 84	2019-12-18	E
Paletåvägen 86	2019-12-18	E
Paletåvägen 72	2019-12-18	E
Paletåvägen 74	2019-12-18	E
Paletåvägen 76	2019-12-18	E
Paletåvägen 78	2019-12-18	E
Paletåvägen 64	2019-12-18	E
Paletåvägen 66	2019-12-18	E
Paletåvägen 68	2019-12-18	E
Paletåvägen 70	2019-12-18	E
Paletåvägen 56	2019-12-18	E
Paletåvägen 58	2019-12-18	E
Paletåvägen 60	2019-12-18	E
Paletåvägen 62	2019-12-18	E
Paletåvägen 73	2019-12-18	E
Paletåvägen 75	2019-12-18	E
Paletåvägen 77	2019-12-18	E
Paletåvägen 79	2019-12-18	E
Paletåvägen 48	2019-12-18	E
Paletåvägen 50	2019-12-18	E
Paletåvägen 52	2019-12-18	E
Paletåvägen 54	2019-12-18	E
Paletåvägen 34	2019-12-18	E
Paletåvägen 36	2019-12-18	E
Paletåvägen 38	2019-12-18	E
Paletåvägen 40	2019-12-18	E
Paletåvägen 26	2019-12-18	E
Paletåvägen 28	2019-12-18	E
Paletåvägen 30	2019-12-18	E
Paletåvägen 32	2019-12-18	E
Paletåvägen 18	2019-12-18	E
Paletåvägen 20	2019-12-18	E
Paletåvägen 22	2019-12-18	E
Paletåvägen 24	2019-12-18	E
Paletåvägen 10	2019-12-18	E
Paletåvägen 12	2019-12-18	E
Paletåvägen 14	2019-12-18	E
Paletåvägen 16	2019-12-18	E